

BESTEMMINGPSLAN

Korte Heistraat 2 - 4 Berghem

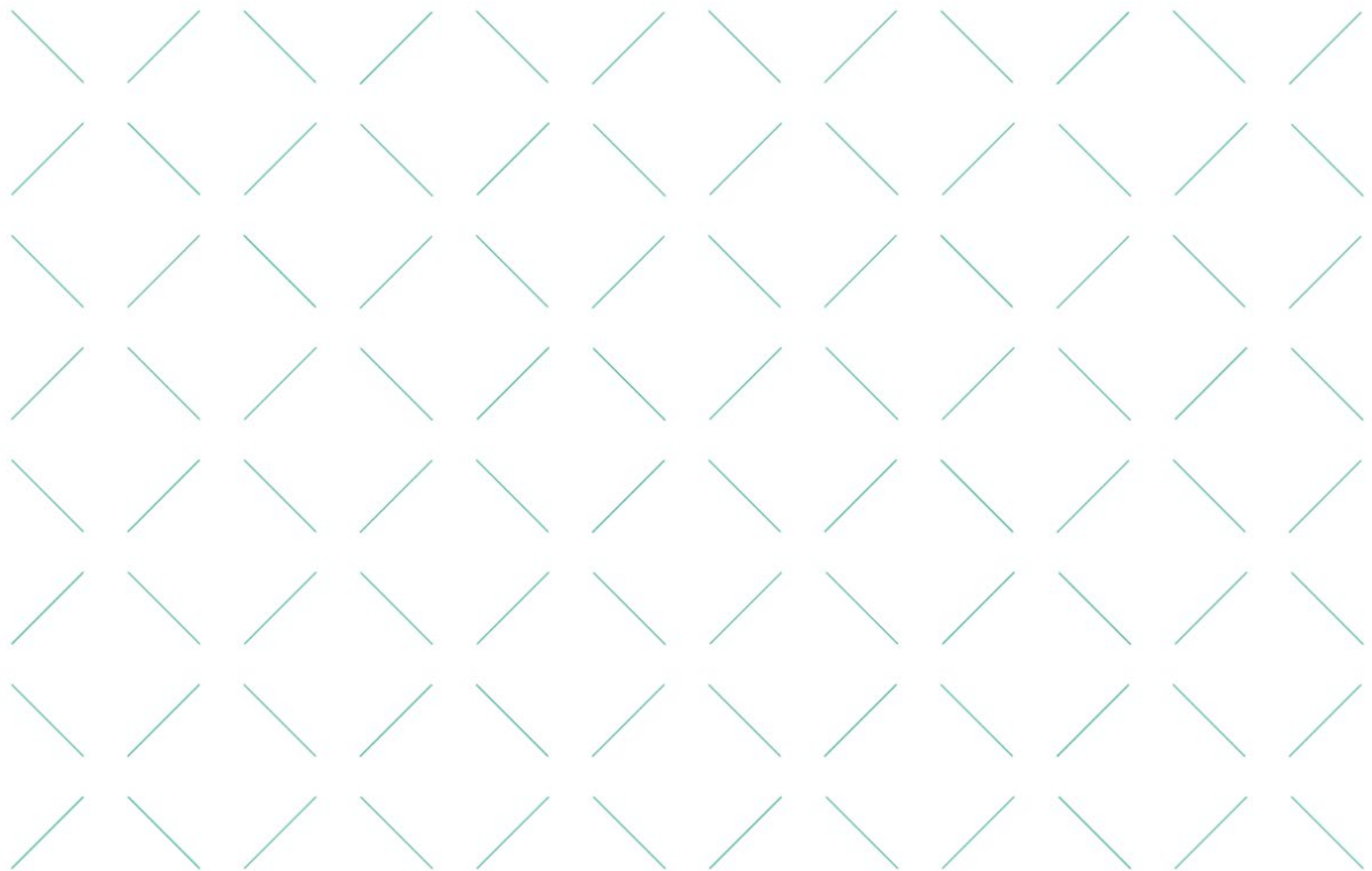
Toelichting



bestemmingsplan

KORTE HEISTRAAT 2-4, BERGHEM

vastgesteld 17 december 2020



BUREAU**VERKUYLEN**

bestemmingsplan

KORTE HEISTRAAT 2-4, BERGHEM

documentstatus	vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.0828.BPkorteheist2bgh-
IMRO-publicatieversie	VG01
datum	17 december 2020
projectnummer	08318016
contact	073 - 623 1313
	info@bureauverkuylen.nl



BUREAU**VERKUYLEN**

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.2	Bestaande situatie	12
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	13
3.1	Beoogde situatie	13
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	15
3.3	Functionele karakteristiek	15
3.4	Groen en water	16
3.5	Duurzame en gezonde leefomgeving	17
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Regels	20
Hoofdstuk 5	Beleidskader en programma	23
5.1	Wettelijk kader	23
5.2	Rijksbeleid	26
5.3	Provinciaal beleid	30
5.4	Gemeentelijk beleid	40
Hoofdstuk 6	Verantwoording	49
6.1	Milieu- en omgevingsaspecten	49
6.2	Waarden	65
6.3	Defensie	71
6.4	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	72

Hoofdstuk 7	Handhaving	75
7.1	Beleidskader	75
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	76
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	76
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	79
8.1	Kostenverhaal	79
8.2	Gemeentelijke grondexploitatie	79
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	81
9.1	Wettelijk vooroverleg en andere instanties	81
9.2	Zienswijzen	82
9.3	Vaststelling	82
Bijlagen bij de toelichting		83
Bijlage 1	Inrichtingsschets plangebied	83
Bijlage 2	Inrichtingsschets woonperceel	83
Bijlage 3	Beplantingsplan	83
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek	83
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	83
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek	83
Bijlage 7	Stikstofdepositie-onderzoek	83
Bijlage 8	Quickscan Flora en Fauna	83
Bijlage 9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	83
Bijlage 10	Nota van vooroverleg	83

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Korte Heistraat 2-4, Berghem" van de gemeente Oss.

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het realiseren van één woning op het perceel Korte Heistraat tussen nummer 2 en 4 in Berghem. Momenteel heeft onderhavige locatie een agrarische bestemming. Op het perceel is nog een schuurtje aanwezig. De wens is om de bestemming om te zetten naar 'Wonen'. Hierbij wordt de aanwezige schuur gesloopt en één woning gerealiseerd.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat het voorgestelde gebruik van de locatie Korte Heistraat 2 – 4 in Berghem als woonfunctie passend is in de omgeving.

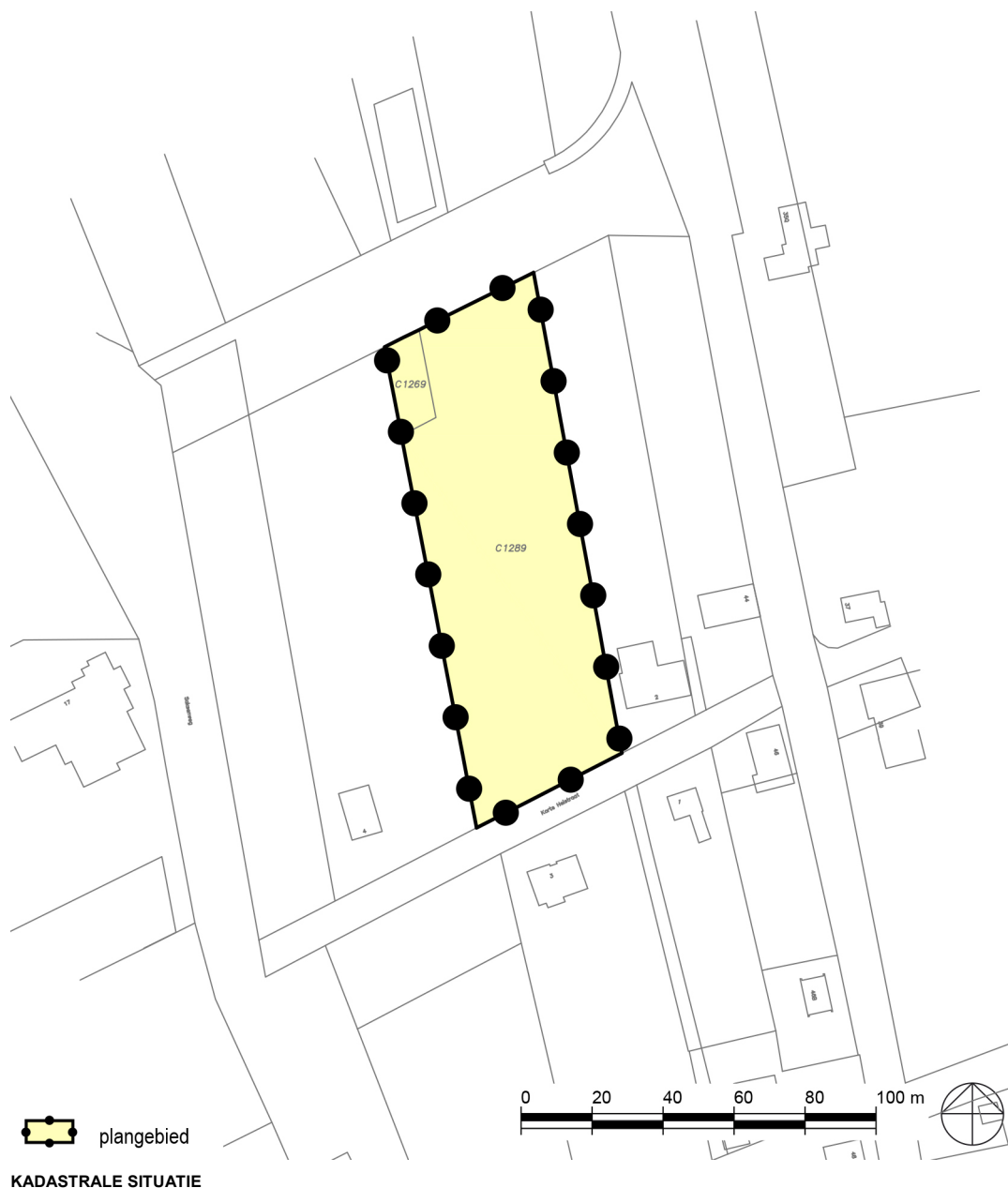
1.2 Begrenzing plangebied

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Dit plan betreft het perceel dat is gelegen aan de Korte Heistraat tussen nummer 2 en 4 in Berghem. Dit perceel is bij de gemeente kadastraal bekend als gemeente Berghem, sectie C, nummer 1289 en 1269. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



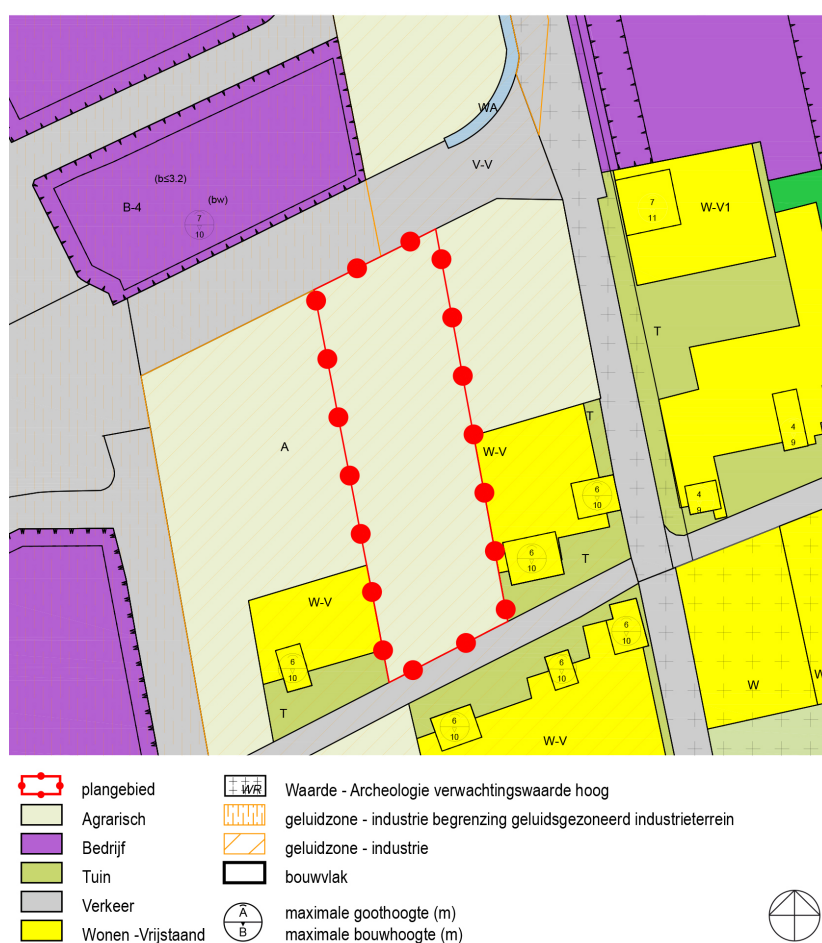
De oppervlakte van het plangebied bedraagt 6.075 m². De gronden zijn particulier in eigendom.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Korte Heistraat 2-4, Berghem' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Bedrijventerrein Moleneind, Landweer en Danenhoef – Oss - 2011	12-12-2012
Partiële Herziening 1 Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef – Oss - 2011	26-08-2014
Partiële herziening 2 Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef – Oss - 2011	18-07-2016

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch'. De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf.

Voorts bevat het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Ter plaatse van deze aanduiding mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde en passend in de afzonderlijke bestemmingen. Echter valt een gedeelte van het plangebied, het gedeelte waarop de woning is voorzien, buiten de 50 dB(A) contour. Hierdoor vormt dit gedeelte van het plangebied geen belemmering voor de oprichting van een woning.

Conclusie

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat de ontwikkeling valt binnen de bestemming 'Agrarisch', waar geen woningbouwontwikkelingen zijn toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen ten oosten van de bestaande bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef. De bedrijventerreinen hebben zich sinds eind 19e eeuw van west naar oost ontwikkeld. Als gevolg van de uitvinding van margarine (1865) en later de aansluiting op het spoorwegennet (1881) ontstond het bedrijventerrein Moleneind. Ook andere industrieën - waaronder de ex-portslagerijen van Hartog en Zwanenberg - vestigende zich aan de spoorlijn en maakte een snelle ontwikkeling door. Dit trok allerlei nevenbedrijven aan en aan het eind van de 19e eeuw verrezen langs de Molenstraat villa's van fabrikanten en hoger personeel. Opvallend is dat de stedelijke ontwikkeling tot 1950 gestuurd werd door ontwikkeling van industrieterreinen, waarbij vervolgens arbeiderswoningen werden gerealiseerd. De huidige combinatie van industrie omringd door woningen heeft in Oss dus altijd bestaan.

Na de Tweede Wereldoorlog vond schaalvergroting plaats bij bestaande bedrijven (Organon, Zwanenberg, Unox-Hartog, Philips, v.d.Bergh-Bergoss, Dessaux) en vestigden nieuwe bedrijven zich. Na 1962 kreeg de uitbreiding vorm door de aanleg van industrieterrein Landweer en de provinciale weg S30 (de huidige N329). Vanaf de jaren '70 startte de ontwikkeling van Danenhoef. Eind jaren '80 werd het ontbrekende stuk van de S30 tussen de Berghemseweg en de Julianasingel aangelegd. Kortom, de huidige situatie van een industrieterrein omringd door woonwijken vloeide voort uit de organische ontwikkeling van Oss. De relatie tussen het industriegebied en de omliggende woonwijken is zowel in ruimtelijke, verkeerskundige als milieuhygiënische zin sturend voor de ontwikkelingsmogelijkheden op de drie bedrijventerreinen. De relatie is momenteel wel een duidelijk andere: de woningbouw die van oudsher de industriële ontwikkeling volgde, lijkt in toenemende mate een beperkende factor te worden voor diezelfde industrie.

Het plangebied is voorheen in gebruik geweest voor het hobbymatig houden van koeien.

2.2 Bestaande situatie

Zoals in paragraaf 2.1 is beschreven is onderhavig plangebied gelegen ten oosten van de bestaande bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef. Dit gebied wordt omschreven als een overgangszone, en tevens ruime groenbuffer, waarin enkele woningen zijn gelegen.

Onderhavig plangebied is thans vrijwel geheel onbebouwd en heeft de uiterlijke kenmerken van een agrarisch perceel. De enige bebouwing betreft een schuur voor de opslag ten behoeve van het hobbymatig houden van koeien. Het plangebied wordt omsloten door een agrarisch opgezette afrastering. Daarnaast wordt het plangebied omgeven door een kavelsloot.

HOOFDSTUK 3 TOELICHTING OP HET PLAN

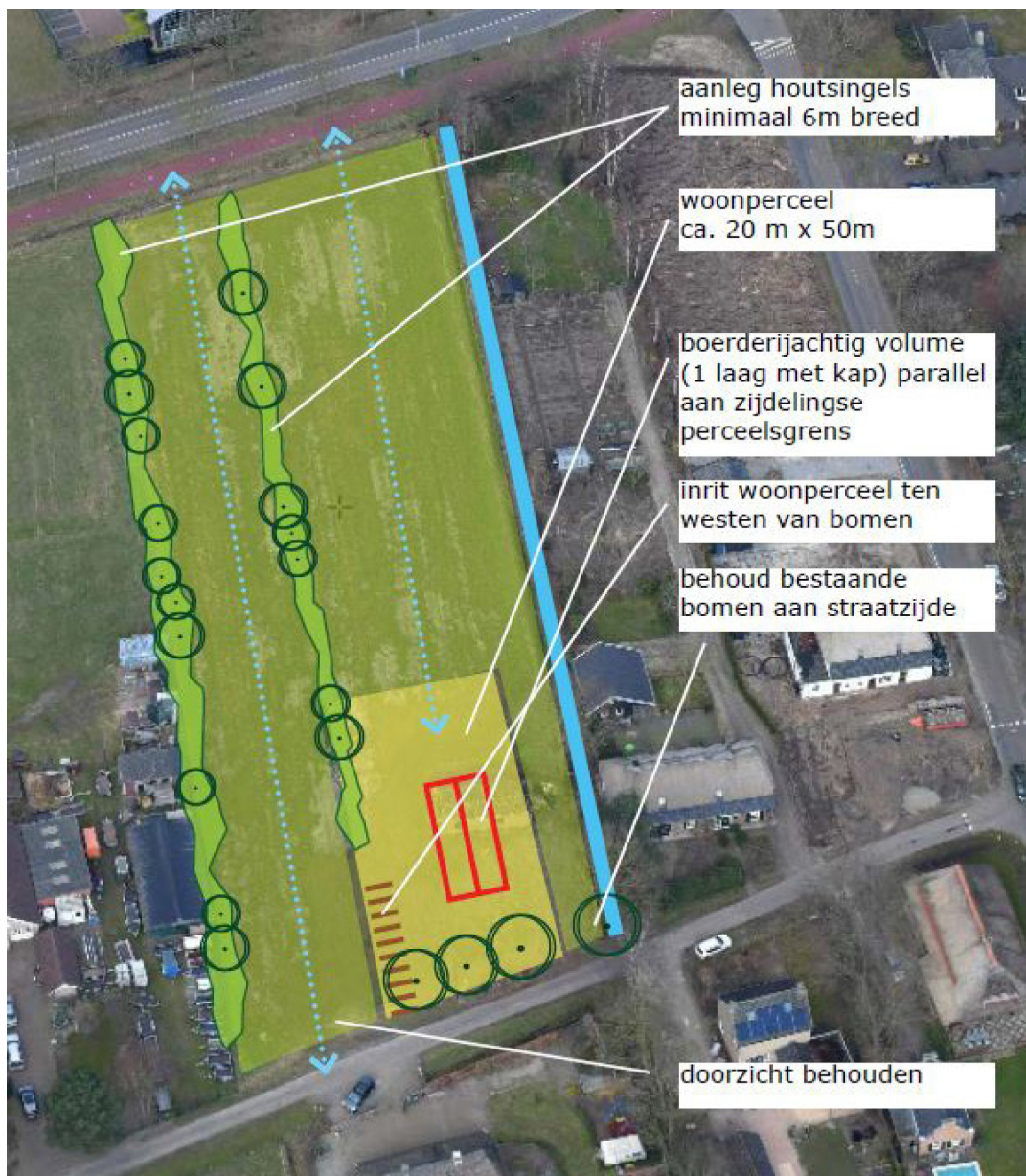
3.1 Beoogde situatie

Het initiatief bestaat uit de realisatie van één vrijstaande grondgebonden woning aan de Korte Heistraat, ingeklemd tussen de nummers 2 en 4. Het initiatief betreft een boerderijachtige volume (1 laag met een kap) parallel aan de zijdelingse perceelsgrens. De woning krijgt een inrit vanaf de Korte Heistraat, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande bomenrij. De inrit wordt ten westen van de bestaande bomenrij gerealiseerd.

Tevens wordt het perceel voorzien van groene elementen om het bouwplan in te passen in zijn omgeving. Dit zal bestaan uit:

- de oprichting en aanleg van houtsingels met een minimale breedte van 6 meter;
- het behouden van doorzichten op de zuidelijke perceelsgrens, en;
- de bestaande kavelsloot op de oostelijke perceelsgrens die behouden blijft.

Onderstaande afbeelding geeft de boogde toestand van de directe omgeving en het plangebied weer, zie ook bijlage 1 van de toelichting.



BEOOGDE SITUATIE

Binnen het initiatief zal de bestaande schuur gesloopt worden. Dit is weergegeven op onderstaande afbeelding.



TE SLOPEN BEBOUWING

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

Het initiatief bestaat uit het toevoegen van één woning binnen het voormalige agrarische lint. Het opvullen van een gat in het lint waarbij geen doorzicht op het buitengebied wordt verstoord is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Daarnaast wordt het plan voorzien van een groene inpassing conform het inrichtingsplan dat hierboven is aangeduid. Verder zal een landelijke 'boerderijachtige woning' worden gerealiseerd. De woning wordt op circa 12 meter van de straat gesitueerd. Vergelijkbaar met de naastliggende bebouwing.

3.3 Functionele karakteristiek

Het omringende gebied is een rustig gelegen gebied, waar vooral aan de straat woningen zijn gelegen. Wel is in de de straat ten westen van het plangebied een bouwbedrijf gelegen, maar deze hindert de bouw van de woning niet noch wordt het bouwbedrijf gehinderd door de nieuwe woning omdat reeds meer woningen tussen het bouwbedrijf en de nieuwe woning zijn gelegen.

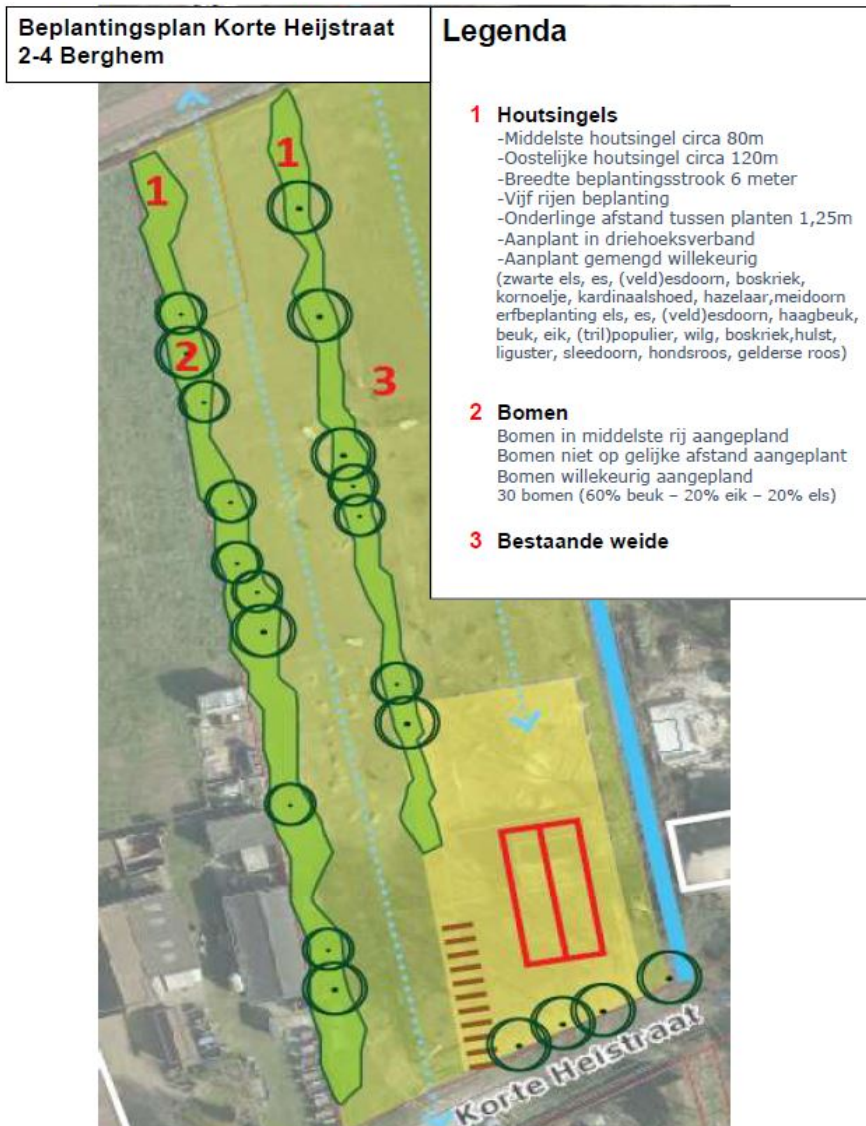
Ten noorden van het plangebied is het bedrijventerrein 'Danenhoef' gelegen. Op het perceel wordt één woning met bijgebouw gerealiseerd, zichtbaar op onderstaande afbeelding en tevens bijgevoegd in bijlage 2 van de toelichting. Het perceel wordt ontsloten met één inrit aan de westzijde van de woning. Om te voldoen aan de parkeernormen zullen op het eigen woonperceel 3 parkeerplaatsen worden aangelegd. Deze worden aansluitend aan de inrit gesitueerd.



IMPRESSIE INRICHTINGSSCHETS PERCEEL

3.4 Groen en water

Het plan wordt groen ingericht, conform het opgestelde beplantingsplan. Er is een watergang gelegen naast het plangebied, maar deze maakt geen onderdeel uit van het plangebied zelf. Wel zal deze planologisch in voldoende mate worden beschermd dat onderhoud mogelijk is. Er is daarom ook extra afstand gecreëerd tot aan het woonperceel. Dit is zichtbaar op onderstaande afbeelding en tevens bijgevoegd in bijlage 3 van de toelichting.



BEPLANTINGSPLAN PERCEEL

3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.5.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woning wordt 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt zo mogelijk gebruikt gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie;

3.5.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein;
- zo mogelijk groene / bruine daken;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE REGELS

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan "Korte Heistraat 2-4, Berghem" is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 5), de algemene regels (artikelen 6 tot en met 11) en de overgangs- en slotregels (artikelen 12 en 13). Bij de regels hoort een bijlage te weten het inrichtingsplan, de lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en de milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

4.2 Regels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming regels de activiteiten die zijn toegestaan op de agrarische gronden.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming regelt de onbebouwde gronden behorende bij de woningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 5: Water

Deze bestemming heeft betrekking op een watergang welke parallel loopt aan de oostzijde van het perceel. Op verzoek van het waterschap is de watergang als bestemming 'Water' opgenomen.

Artikel 6 Wonen – Vrijstaand

Deze bestemming maakt de bouw mogelijk van een vrijstaande woning. De woning dient gebouwd te worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels zijn de bouw- en gebruiksregels gegeven voor het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Hierin worden regels gegeven voor bouw- en goothoogtes en afstanden tot perceelgrenzen.

Artikel 7 Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

Deze bestemming beschermt de mogelijk aanwezige archeologische waarde. Het is verboden om op en/of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te bouwen en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld. Indien dit laatste van toepassing is, moet er een archeologisch vervolgonderzoek (proefsleuvenonderzoek) voor dit perceel worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen worden gegeven.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bestaat uit een twee algemene aanduidingen.

Geluidzone – industrie

In dit artikel is opgenomen dat ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing mag worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde.

Overig: inrichtingsplan

Deze aanduiding is gelegd omdat hier nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. In de regels wordt de landschappelijke inpassing van deze ontwikkelingen nader geconcretiseerd.

Artikel 12 Afwijken van de bouwregels algemeen

Dit artikel geeft een algemene afwijkingsregeling van de bouwregels.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft een algemene wijzigingsregeling van de bouwregels.

Artikel 14 Overige regels

Dit artikel geeft de verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen

Bijlage 1: Inrichtingsplan

Deze bijlage bevat het inrichtingsplan waarnaar in de voorwaardelijke verplichting wordt verwezen.

Bijlage 2: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Deze bijlage bevat een lijst van huis gebonden activiteiten die tot een oppervlakte van 35 m² binnen het hoofdgebouw of aan- en uitbouwen rechtstreeks toelaatbaar zijn.

Bijlage 3: Milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER EN PROGRAMMA

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- wettelijk kader;
- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: Rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
 1. Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
 2. Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

5.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

- In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingbesluit.
- De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). De verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

5.1.3 Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

- De Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden.
- De Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten.
- De Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

Met één wet en minder regels wordt de regelgeving voor natuurbescherming overzichtelijker.

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000). Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming. Meer informatie over vergunningen en ontheffingen Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

5.1.4 Erfgoedwet en overgangsregeling Omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. De wet is op 1 juli 2016 in werking getreden en vervangt zes wetten en regelingen. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden. De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

Het beschermingsregime voor de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees archeologische resten) net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Het gaat om:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen zoals de Wabo en het Bro.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

5.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Tot 1 juli 2017 dienden overheden nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met drie voorgeschreven, opeenvolgende trappen (de treden van de ladder). Omdat de ladder als te ingewikkeld werd ervaren en voor veel onderzoekslasten zorgde, is de regeling per 1 juli 2017 gewijzigd. In de nieuwe regeling is de tekst teruggebracht tot de essentie: de drie treden worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening):

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Als er sprake is van een wijzigings- of uitwerkingsplan, geldt het volgende (artikel 3.1.6 lid 3 Besluit ruimtelijke ordening):

"Indien in een bestemmingsplan een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen, dan kan in dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de motivering daarvan (als bedoeld in artikel 3.1.6. lid 2 Bro) wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel".

Het bestemmingsplan 'Korte Heistraat 2-4, Berghem' voorziet in het realiseren van één woning. Er is een uitspraak geweest waarin is geconcludeerd dat het bouwen van 11 woningen geen duurzame stedelijke ontwikkeling is, zie uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2015:2921. Hierdoor valt te concluderen dat het bouwen van één woning geen duurzame stedelijke ontwikkeling is. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is hierdoor niet noodzakelijk.

5.3 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Interim Omgevingsverordening.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

5.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpunten worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;

4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van één woning binnen het bestaand stedelijke gebied van Berghem. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woning binnen het plangebied zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woning. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woning en de inrichting van het woonperceel kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Binnen de kern Berghem is sprake van een vraag naar een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De concrete vraag naar woningen binnen de kern Berghem kan hiermee worden ingevuld. Er is daarmee sprake van een duurzame verstedelijking.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woning wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

5.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

Naast de Structuurvisie stelt de provincie een Interim Omgevingsverordening op. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskennmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor de gemeente Oss zijn:

- *Regionale contrasten*
De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginningen versterken.
- *Een multifunctioneel landelijk gebied*
De provincie kiest voor een integrale aanpak. Waar de landbouw de drager van het landschap is wordt ruimte gegeven aan optimale en duurzame ontwikkeling van de aanwezige landbouwsector. In de jonge rivierkleigebieden moet de agrarische functie (rundveehouderij) behouden blijven. Op de oeverwallen langs de rivieren wordt ruimte geboden voor menging van landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg. Dit is van belang voor de plattelandseconomie.
- *Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*
Het patroon van beken en kreken moet beter beleefbaar worden. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen.

- *Een betere waterveiligheid door preventie*
Gestreefd wordt naar vergroting van de watervoerende capaciteit van het rivierbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk.
- *Concentratie van verstedelijking*
Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied, de zogenaamde mozaïekstructuur.
- *Sterk stedelijk netwerk*
De provincie wil een sterk stedelijk netwerk van Brabantse steden. Goede bereikbaarheid tussen de steden onderling en andere omliggende stedelijke netwerken is belangrijk.
- *Groene geleidingszones tussen steden*
De provincie zet in op behoud en ontwikkeling van groene geleidingszones tussen de stedelijke kernen.
- *Gedifferentieerd aanbod goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen*
Een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek.

Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Aan dit principe wordt voldaan door binnen het bestaand stedelijk gebied, een agrarisch perceel te herontwikkelen ten behoeve van één woning.

Rekening houden met de omgeving

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag “waar” en “hoe” de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

Aan dit aspect wordt voldaan middels het voorzien van groene elementen om het bouwplan in te passen in zijn omgeving. Dit zal bestaan uit:

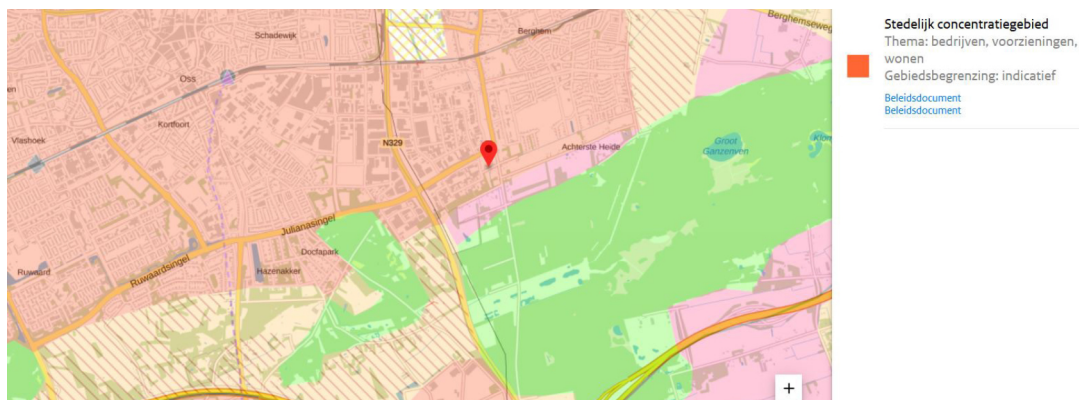
- de oprichting en aanleg van houtsingels met een minimale breedte van 6 meter;
- het behouden van doorzichten op de zuidelijke perceelsgrens;
- de bestaande kavelsloot op de oostelijke perceelsgrens die behouden blijft, en;

- het behoud van de bestaande bomen aan de straatzijde.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering

De structuren geven een hoofdkeers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren worden onderscheiden.

- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied
- De stedelijke structuur
- De infrastructuur



STRUCTURENKAART

De stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen de stedelijke structuur heeft de provincie de volgende doelen:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden:

- *Stedelijk concentratiegebied*

In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De groene ruimten tussen de steden worden open gehouden.

- *Kernen in landelijk gebied*

De kernen in het landelijk gebied worden zo veel mogelijk ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

Het perceel is gelegen in het stedelijk concentratiegebied. Omdat sprake is van de bouw van één enkele woning, ingepast in de open omgeving, voorzien van een groen inrichtingsplan en is gelegen in een bebouwingslint, past dit plan binnen het provinciale beleid.

5.3.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

5.3.3.1 De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 IOV woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

"Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

Het toevoegen van één vrijstaande woning aan de Korte Heistraat in Berghem past binnen het woningbouwprogramma voor het stedelijk gebied Oss-Berghem.

- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

De nieuwe woning binnen het plangebied zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Daarnaast wordt de woning passend gerealiseerd binnen de omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande groenstructuren.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 6.

- a. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van één nieuwe woning op een agrarisch perceel met een oude schuur. Hiermee wordt de ruimte zorgvuldig gebruikt, doordat het thans niet in gebruik is en verloedering hier op de loer ligt. Hiernaast wordt met realisatie van één woning het bebouwingslint aan de Korte Heistraat afgerond.

- b. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

Onderhavig planvoornemen voorziet met de realisatie van één nieuwe woning, op een agrarisch perceel met een oude schuur, in mogelijkheden voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan behorende bij dit planvoornemen.

- c. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de in paragraaf 6.1.9 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.

- d. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.

e. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Onderhavig planvoornemen zorgt ervoor dat het thans agrarische perceel een nieuwe functie krijgt, waarbij verloedering in de kern van Berghem wordt tegengegaan. Dit draagt bij aan de continuïteit van het dorp Berghem als woonlocatie. Tevens voldoet de geprojecteerde woning aan de duurzaamheidseisen benoemt in paragraaf 3.5.

5.3.3.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

5.3.3.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Uit artikel 3.5 komt naar voren dat aan een drietal aspecten getoetst moet worden om een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit zijn de volgende aspecten:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

5.3.3.3.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van één woning binnen het stedelijke gebied van Berghem. Binnen dit planvoornemen wordt een zorgvuldig ruimtegebruik verkregen door de vervolmaking van het bestaande bebouwingslint aan de Korte Heistraat. Daarnaast wordt verloedering tegengegaan door het braakliggende terrein te hergebruiken als woonperceel.

5.3.3.3.2 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond; zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag; zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.

- de bovenste laag; zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een wijziging in de eerste twee lagen. Desalniettemin treedt er wel een verandering op in de derde laag. Doordat er één woning wordt toegevoegd zorgt dit voor een verandering in de omvang van de bebouwing. Deze omvangsvergroting draagt bij aan de continuïteit van het dorp Berghem als woon- en verblijfslocatie, doordat leegstand wordt tegengegaan. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

5.3.3.3.3 Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig planvoornemen zorgt voor diverse sociaaleconomische meerwaardecreaties. Allereerst wordt de directe omgeving gevrijwaard van leegstand en deprivatie, wat kan leiden tot verloedering van dit gedeelte van Berghem. Daarnaast leidt de ingebruikname van de woning tot uitgaven binnen de directe omgeving, wat de economische positie van Berghem ten goede komt. Ten slotte zorgt de ingebruikname van de nieuwe woonlocatie op deze locatie voor de instandhouding van het infrastructurele netwerk, wat een positieve invloed heeft op de herkenbaarheid van Berghem.

5.3.3.4 Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.

Analyse

Dit bestemmingsplan voorziet in een aanvulling van de bestaande woningvoorraad in Berghem. Hiermee sluit het initiatief aan bij de opgave '*het voorzien in woningbouwbehoefte*'. Hierdoor past dit initiatief binnen de ambities van de 'Structuurvisie Oss 2020' van de gemeente Oss.

Conclusie

Het plan voldoet aan de 'Structuurvisie Oss 2020'.

5.4.2 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie 'Oss op weg naar 2020' (2004) is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling op de langere termijn. Eén van de potenties van Oss ligt volgens deze visie in het gevarieerde landelijk gebied waarin zich tal van kleine kernen bevinden.

Uitgangspunt is het werken aan het behoud van het platteland met zijn rust en ruimte, aantrekkelijke kleinschalige toeristische voorzieningen en aan de ontplooiing van levenskrachtige dorpen.

Een andere potentie ligt in het werken aan een duurzame gemeente. Duurzame ontwikkeling van natuur, landschap en ecologie draagt bij aan de leefkwaliteit. De toekomstvisie stelt dat Oss vele 'kostbare' plekjes kent en een groots landschap, met ruimte voor landbouw en natuur. 'Het bewaren van dat kostbare voor de toekomst is een opdracht die we onszelf stellen'.

Analyse

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van één woning binnen het bestaand stedelijk gebied van Berghem, waarbij de 'kostbare' plekjes behouden en gekoesterd zullen blijven.

Conclusie

Het plan voldoet aan de 'Toekomstvisie Oss op weg naar 2020'.

5.4.3 Volkshuisvesting

In de Woonvisie Oss 2013, 'Een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen', staan de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. Achtergronden van de keuzes en doelen staan in een aparte notitie 'Analyse van het wonen in de gemeente Oss'. In deze analyse wordt aansluiting gezocht bij de recente prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en woningbouw van de provincie. De huidige veranderlijkheid van de woningmarkt vraagt mogelijk om bijstelling van de ambities en doelen uit de woonvisie. De woonvisie biedt daarom ruimte voor jaarlijkse evaluatie en bijstelling. Dit vraagt om flexibele plannen waarbij maatwerk mogelijk moet zijn. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan drie ambities uitvoering geven:

- Complete woongemeente. Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- Comfortabele woningvoorraad. Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- Een (t)huis van alle groepen inwoners. Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen.

Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen en aandacht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten.

Analyse

Uitgangspunt voor Oss is dat de verstedelijkingsopgave wordt opgevangen in het stedelijk gebied Oss-Berghem. Er is sprake van een tweesporenbeleid: uitbreiden en inbreiden.

Binnen de Woonvisie wordt een bandbreedte gegeven voor de woningopgave voor het stedelijke gebied Oss-Berghem. Deze laat zien dat in de periode tot 2029 minimaal 4.560 woningen en maximaal 4.880 woningen gerealiseerd moeten worden. In samenspraak met de andere beleidspunten (complete woongemeente, comfortabele woningvoorraad en een (t)huis van alle groepen inwoners) past onderhavig inbreidingsinitiatief van één grondgebonden woning in de kern Berghem binnen de 'Woonvisie Oss 2013'.

Conclusie

Het plan voldoet aan de 'Woonvisie Oss 2013'.

5.4.4 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage opgenomen in de regels van het bestemmingsplan 'Korte Heistraat 2-4, Berghem'.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35 m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

Analyse

Onderhavig initiatief zorgt niet voor een aan-huis-gebonden bedrijf.

Conclusie

Het plan voldoet aan het 'Beleid aan huis gebonden activiteiten'.

5.4.5 Groen

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijk gebied. De Nota Landschapsbeleid – 2015 zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies hebben een uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van een woning) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar.

In de Nota Landschapsbeleid – 2015 wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

Per deelgebied wordt aangegeven wat de ontwikkelingsvisie is. Daarbij worden aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst.

Analyse

De locatie aan de Korte Heistraat ligt op de dekzandrand (op de overgang naar de dekzandrug). De randen van het perceel worden landschappelijk ingepast met houtwallen. Dit draagt bij aan het herstel van het oorspronkelijk karakter van dit gebied.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het aspect 'Groen'.

5.4.6 Water

Het huidige beleid van het Rijk, de provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzamer waterbeheer. Het Rijk heeft de uitgangspunten van 'Waterbeleid 21e eeuw' (2000) en het advies van de 'Commissie Waterbeheer 21e eeuw' onderschreven. Daarnaast gelden de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de vierde nota 'Waterhuishouding (NW4)'.

Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave. Dit heeft er toe geleid dat sinds 2003 in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de watertoets, als verplichting, is opgenomen voor de wijziging van een bestemmingsplan.

In het waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Verder hanteert het waterschap de "Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas". Hierin hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Dit is van belang voor de nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Zowel het waterbeheerplan als de uitgangspunten voor de watertoets zijn terug te vinden op www.aaenmaas.nl. Het waterschap streeft naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied. Dit is nader uitgewerkt in het beleidsstuk "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" van waterschap De Dommel en waterschap Aa & Maas (juli 2006). Hierbij is geformuleerd dat: *"men streeft naar een veilig en goed bewoonbaar land met een gezond en duurzaam watersysteem"*. Uitgangspunt is wel dat realisering plaats dient te vinden tegen acceptabele maatschappelijk kosten. Er dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden, waarbij de afvoer uit het plangebied de huidige afvoer niet mag overschrijden.

De gemeente heeft in overleg met het waterschap en de provincie het beleidsdocument 'Plan Watertaken 2012-2017' opgesteld. De hoofdpunten van dit plan zijn onder andere:

- *Anders omgaan met afstromend water.*

Dit betekent voor nieuwe gebieden dat hemelwater niet wordt gemengd met afvalwater. In bestaand gebied wordt bij rioolvervanging waar mogelijk ook regenwater niet meer afgevoerd via de riolering maar lokaal verwerkt oftewel afgekoppeld. Op lange termijn is dit goed voor mens, milieu en portemonnee.

- *In het beheer en onderhoud van oppervlaktewater in bebouwd gebied is een gebiedsgerichte benadering het uitgangspunt.*

Dat wil zeggen dat het waterschap voor haar onderhoudstaken bijdraagt in het integraal beheer en onderhoud van de openbare ruimte dat onder regie van de gemeente wordt uitgevoerd.

- *Via het watertoetsproces wordt in ruimtelijke plannen noodzakelijke ruimte voor water en waterveiligheid verzekerd.*

Het watertoetsproces controleert de invloed van nieuwe ontwikkelingen op het bestaande grondgebruik.

- *Ecologische Verbindingszones*

In het landelijk gebied werkt de gemeente samen met het waterschap aan de invulling van de Ecologische Verbindingszones (EVZ) langs waterlichamen als uitwerking van reconstructieafspraken en afspraken in het kader van de KaderRichtlijn Water (KRW).

Stedelijk oppervlaktewater

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid ("Plan Watertaken 2012-2017") is op termijn meer water in de stad noodzakelijk ten behoeve van de stedelijke wateropgave. Regenwater dat op het stedelijk gebied valt zal vooral in het gebied moeten worden vastgehouden en geborgen. Bestaande afvoeren moeten via de gemengde riolering op termijn worden ontkoppeld. Daarnaast zal de gemeente maatregelen moeten treffen om overlast (1x/100 jaar) door overstroming van oppervlaktewater en/of door regenwater uit rioleringen te voorkomen. Naast meer ruimte voor water in kwantitatieve zin liggen er ook kwalitatieve opgaven. De kwaliteit van stedelijk water zal moeten voldoen aan de kwaliteitseisen die daaraan via de KRW (Kader Richtlijn Water) worden gesteld.

Kort samengevat betekent e.e.a. voor stedelijk oppervlaktewater:

- vergroting van bestaand/aanleg van nieuw oppervlaktewater (kwantiteit);
- verminderen van overstorten vanuit gemengde riolering (kwaliteit);
- berging/buffering en afvoer van afgekoppelde/niet aangekoppelde regenwaterafvoeren van bebouwing en verhardingen (kwantiteit);
- van vast peilbeheer naar variabel peilbeheer (kwantiteit en kwaliteit: meer berging en natuurlijk water);

- meer ecologische/natuurlijke inrichting van oevers en waterpartijen (biodiversiteit en kwaliteit oppervlaktewater);
- meer doorstroming van oppervlaktewater (kwaliteit);
- recreatief medegebruik stimuleren/verder ontwikkelen.

Analyse

Binnen dit initiatief wordt aangesloten bij de vier thema's van het gemeentelijk beleid. Zo wordt er hydrologisch neutraal ontwikkeld, wordt regenwater afgekoppeld van het riool, worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden en wordt het afvalwater gezuiverd. Dit aspect staat verder uitgewerkt in paragraaf 6.1.9.

Met het plan wordt ruimte gemaakt om de watervoerende stort ten oosten van het perceel goed te onderhouden en de doorstroming te behouden.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het aspect 'Water'.

5.4.7 Verkeer

Mobiliteitsvisie. Balans in beweging

In de mobiliteitsvisie (2009) staan drie begrippen centraal; bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het centrale doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, nu en in de toekomst. Om deze balans te bereiken streeft de gemeente naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Een groter deel van de verplaatsingen moet plaats gaan vinden met de fiets of met het openbaar vervoer. Dit is nodig om Oss bereikbaar en leefbaar te houden. Oss wil de verschuiving bereiken door het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Deze vervoerswijzen moeten veilig en comfortabel zijn en men moet snel op de plaats van bestemming kunnen komen. De goede bereikbaarheid is met name gericht op de economisch belangrijke gebieden van Oss. De bedrijventerreinen vallen hieronder. De doorstroming op de wegen naar de bedrijventerreinen (i.c. N329) moet optimaal zijn. Hoewel de bereikbaarheid van de economisch belangrijke gebieden voor alle vervoerswijzen goed moet zijn, streeft de gemeente wel naar een verschuiving van vervoerswijze. Korte verplaatsingen moeten bij voorkeur per fiets of te voet afgelegd worden en niet per auto. Voor het vervoer van goederen zal het gebruik van water en spoor verder gestimuleerd worden.

In de uitwerkingsfase zullen de doelstellingen uit de visie langs drie lijnen worden uitgewerkt: infrastructuur, gedrag en organisatie. Er heeft inmiddels een uitwerking plaatsgevonden in de deelplannen Wegen, Fiets, Openbaar Vervoer en Gedrag.

Parkeren

Op 13 december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota 'Parkeernormen 2017' vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreiding als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost.

Analyse

In paragraaf 6.1.7 staat beschreven wat de verkeerskundige werking van onderhavig plan is en hoe het parkeren is opgelost.

Conclusie

Het aspect 'Verkeer' vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.4.8 Archeologie

Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Interim Omgevingsverordening en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid (opnieuw) vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
<i>Archeologisch beschermd rijksmonument</i> <i>Archeologisch (AMK-) monument</i>	<i>0 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Historische stads-/dorpskern</i>	<i>50 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Hoge verwachtingswaarde</i>	<i>100 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein</i> <i>Middelhoge verwachtingswaarde</i>	<i>1000 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Lage verwachtingswaarde</i>	<i>5 hectare / 30 cm -Mv</i>
<i>Reeds onderzocht</i>	<i>Geen onderzoeksplicht</i>
<i>Verstoord</i>	<i>Geen onderzoeksplicht</i>

Vanuit het archeologiebeleid geldt voor het bestemmingsplangebied een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm – het maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels.

Analyse

Het plangebied bevat geen archeologische dubbelbestemmingen. In paragraaf 6.2.1 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het aspect 'Archeologie'.

HOOFDSTUK 6 VERANTWOORDING

6.1 Milieu- en omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie? Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.1.1)
- Bodem (§ 6.1.2)
- Externe veiligheid (§ 6.1.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 6.1.4)
- Geur: industrieel (§ 6.1.5)
- Luchtkwaliteit (§ 6.1.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.1.7)
- Straling (§ 6.1.8)
- Water (§ 6.1.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.1.10)
- Gezondheid (§ 6.1.11)

6.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een gemengd gebied. In de omgeving is sprake van matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals agrarische bedrijven.

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

bedrijf	SBI-code	categorie	richtafstand	werkelijke afstand
Industrieterrein Danehoef:	-	3.2	50 m	80 m
bedrijven tot en met categorie 3.2				

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Zie ook paragraaf 6.1.10.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

6.1.2 Bodem

Inleiding

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft NIPA Milieutechniek uit Oss een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek Korte Heistraat (ong) te Berghem; Gemeente Berghem, sectie C, nummer 1289" (16 januari 2019, 17103). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.

NIPA Milieutechniek concludeert dat:

- de vaste bodem niet noemenswaardig verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- het grondwater een sterk verhoogd gehalte aan koper bevat (BodemIndex = 1,4 à 1,6). Het verhoogde kopergehalte vormt geen beperking en/of belemmering ten aanzien van de beoogde woonbestemming. Geadviseerd wordt het grondwater niet te gebruiken voor irrigatiedoeleinden;
- indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, rekening gehouden dient te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond.
- alhoewel het onderzoek met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen is uitgevoerd, dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

6.1.3 Externe veiligheid

Rijkskader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Eerzijds gaat het over de risicobronnen (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de risico-ontvangers (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft.

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat de ontwikkeling is gelegen buiten de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen.

Transport en externe veiligheid buisleidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven.

Transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- **Rijks-, vaar- en spoorwegen**

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Volgens het gemeentelijke beleid dient hiervoor een verantwoording (zwaarte 2) gegeven te worden. Deze is als volgt:

1. Er hoeft geen noodzaak te worden aangetoond om voorziening op deze plek te realiseren;
2. De zelfredzaamheid is goed;
3. Bestrijdbaarheid:
 - a. er is een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten;
 - b. er wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorziening of een gelijkwaardig voorstel van de brandweer;
 - c. er is voldoende opvang, afvoersloten;
 - d. er zijn minimaal twee vluchtroutes van de bron af;
 - e. kwetsbare objecten moeten aan risicoluwe zijde worden gerealiseerd;
4. Maatregelen:
 - a. maatregelen moeten in beschouwing worden genomen;
 - b. privaatrechtelijk afdwingen is niet nodig
 - c. aandacht voor organisatorische en communicatiemaatregelen

- **Buisleidingen**

De planlocatie is niet binnen de PR-contour gelegen noch binnen een invloedsgebied gelegen. Desalniettemin ligt er een gasleiding op 130 meter van het plangebied. Dit ligt echter buiten de 1%-letaliteitscontour (op 70 meter). Een risicoberekening is niet noodzakelijk en er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan. De initiatiefnemer is geïnformeerd over de risico's en is geadviseerd potentiële huurders/kopers te informeren over deze risico's en het handelingsperspectief.

6.1.4 Geurhinder: agrarisch

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- de burger beschermen tegen geurhinder;
- de veehouderijen niet onnodig beperken, en;
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

De gemeentelijke “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder” is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de geurverordening wordt uitgegaan van normen voor de maximale geurbelasting in de vorm van voorgrond- en achtergrondbelasting. Bij het stellen van deze normen worden verschillende gebiedstypen onderscheiden: stedelijke woonkern, landelijke woonkern, buitengebied, landbouwonwikkelingsgebied etc. Verder wordt bij het stellen van normen gekeken naar het aantal (intensieve) veehouderijen in de omgeving en hun omvang.

Analyse

Op onderhavige locatie is nu planologisch nog een agrarische bestemming aanwezig. Deze zal na de herbestemming worden beëindigd. Dit leidt tot een verbetering van de geursituatie in de omgeving.

De woning die in gebruik genomen gaat worden dient aangemerkt te worden als een geurgevoelig object; gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

In artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij is gesteld; in afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Aan genoemde afstand wordt voldaan. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Heistraat 18 op een afstand van circa 980 meter. Dit betreft een veehouderij met vleesvee en paarden.

Woon- en leefklimaat

Wat betreft het verblijfsklimaat kan gesteld worden dat gelet op de afstand tot veehouderijen in de omgeving en de grootste richtafstand voor geur bij een (intensieve) veehouderij, zijnde 200 meter, dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onderhavig initiatief leidt niet tot belemmering van omliggende veehouderijen voor het aspect geur.

Conclusie

Het aspect 'geurhinder: agrarisch' vormt geen planologische belemmering voor het plan.

6.1.5 Geur: industrieel

Inleiding

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Analyse

In paragraaf 6.1.1 is nader onderbouwd dat gezien de afstand tot industriële locaties (minimaal 80 meter) geen hinder, waaronder geurhinder, is te verwachten en er sprake is van een acceptabel geurniveau.

Conclusie

Het aspect 'geurhinder: industrieel' vormt geen planologische belemmering voor het plan.

6.1.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Deze ontwikkeling resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2012, 2015 en 2020 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM₁₀ en NO₂ wordt voldaan. Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

6.1.7 Mobiliteit en parkeren

Inleiding

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Verkeer: Extra bewegingen

De realisatie van woningen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Oss wordt aangeduid als sterk stedelijk gebied, waarin de locatie van het deelgebied binnen de gemeente Oss tot het buitengebied behoort.

Het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie bestaat uit één onderdeel, namelijk de agrarische bedrijfsvoering. De "ASVV 2012" (CROW) geeft voor dit onderdeel geen kencijfers voor de verkeersgeneratie. Aannemelijk wordt geacht dat de agrariër één keer per dag zijn dieren moet onderhouden, wat leidt tot 14 verkeersbewegingen per week. Dit zorgt voor ($14 / 7 =$) 2 verkeersbewegingen per etmaal.

Het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie bestaat uit één onderdeel, namelijk de vrijstaande, koopwoning. Dit initiatief leidt volgens de kencijfers uit de "ASVV 2012" (CROW) tot een verkeersaantrekkende werking van 7,8 á 8,6 verkeersbewegingen per etmaal.

In een worst-case scenario is er in totaal sprake van een verkeersaantrekkende werking van 7 motorvoertuigen per etmaal. Het initiatief zorgt daarmee voor een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens het 'Mobiliteitsplan 2020' past dit binnen de functie van de weg.

Verkeer: ontsluitingswegen

Het bouwplan wordt ontsloten aan de Korte Heistraat en voldoet aan de normen in het beleid (Mobiliteitsplan 2020) van de gemeente Oss. De Korte Heistraat en omliggende straten kunnen deze 'extra' verkeersbewegingen verdragen.

Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het initiatief en voorkomt overlast voor de omgeving. Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de gemeentelijke nota "Parkeernormen 2017, gemeente Oss" en bevat de hoofdlijnen van het beleid. Dit document wordt gebruikt bij het opstellen van de parkeerbalans. Uitgangspunt is de parkeernorm in de kolom 'Buitengebied'.

Onderhavig initiatief moet voorzien in 2,4 (=afgerond 3) parkeerplaatsen. Deze moeten gerealiseerd worden op eigen terrein, omdat straatparkeren niet mogelijk is. Hierin kan worden voorzien, zie inrichtingsschets bijgevoegd in bijlage 1 van de toelichting.

6.1.8 Straling

Inleiding

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, besloten met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

Analyse

Onderhavig plangebied betreft een locatie gelegen buiten een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. De straling van bovengrondse hoogspanningslijnen is geen beperkende factor voor het initiatief.

Conclusie

Het aspect straling vormt geen planologische belemmering voor het plan.

6.1.9 Water

Inleiding

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen.

Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Analyse

Waterschap

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een A-watergang. In de Keur is te lezen dat wanneer er werkzaamheden verricht gaan worden in of nabij een A-watergang er een watervergunning aangevraagd dient te worden. Daarnaast is er een verbod opgenomen om binnen 5,00 meter breedte, gemeten vanaf de insteek aan beide zijden van een A-watergang obstakels te plaatsen of te hebben. Gelet op de waterhuishoudkundige belangen is het noodzakelijk om deze zone, de beschermingszone, vrij te houden van alle obstakels. De grens van het nieuwe woonperceel ligt op minimaal 5 meter van de watergang. Er zijn geen werkzaamheden te verwachten in de beschermingszone van de watergang.

Verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) in de huidige en nieuwe situatie.

Omschrijving	bestaand	nieuw
bebouwing	80 m ²	160 m ²
verharding	0 m ²	170 m ²
totaal	80 m²	330 m²

De totale toename van de verharding is $330 - 80 = 250 \text{ m}^2$.

Berekening bergingscapaciteit

Voor de berekening van de bergingscapaciteit wordt de rekenregel uit de Brabant Keur gehanteerd, voor het ontwerp betekent dat: toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). In het plangebied geldt een gevoeligheidsfactor van 1,0.
 $250 \text{ m}^2 \times 1,0 \times 0,06 \text{ m} = 15 \text{ m}^3$

De totale benodigde compensatie (in m³) bedraagt = 15 m³.

Ontwerp bergingsvoorziening

Voor onderhavig plan is gekozen voor infiltratie van het hemelwater in de tuin van de woning en vertraagde afvoer op de ten oosten gelegen leggerwatergang. De tuin is voldoende groot deze waterberging en uitstroom te realiseren.

Het water uit een bergingsvoorziening kan via een uitstroomvoorziening (bijvoorbeeld een pijp) vertraagd worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De waterafvoer vanuit de bergingsvoorziening mag deze norm niet overschrijden. Voor een uitstroomvoorziening in het talud van een A-categorie-watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het plan.

6.1.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeurgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Zevenbergseweg, de Hartog Hartogsingel, en de Saksenweg. Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft NIPA Milieutechniek uit Oss een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Korte Heistraat te Berghem" (28 november 2018, 17102). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

NIPA Milieutechniek concludeert dat:

- de geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de woonbestemmingen, vanwege het verkeer op de onderzochte wegen, inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB is. Bij deze locatie wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï;
- om een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening te waarborgen is zonder een nader onderzoek aangetoond dat de geluidbelasting in de geluidgevoelige vertrekken van de woning niet hoger is dan 33 dB.

Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt buiten de onderzoekszone van de spoorlijn Oss-Nijmegen. Hieruit volgt dat er een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening te waarborgen is zonder een nader onderzoek.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein, maar buiten de 50 dBA contour, zoals afgebeeld op onderstaande afbeelding. Hieruit volgt dat er een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening te waarborgen is zonder een nader onderzoek.



Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

6.1.11 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoekers op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komen dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is voornamelijk onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit de geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen, kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert. Er zijn geen geitenhouderijen gelegen binnen een afstand van twee kilometer.

6.2 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 6.2.1)
- Natuur (§ 6.2.2)

6.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het bestemmingsplangebied een hoge verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

Toetsing van de plannen

Om het aspect archeologie te waarborgen heeft Transect Archeologisch Onderzoek en Advies uit Nieuwegein een archeologisch onderzoek uitgevoerd: rapport 'Berghem, Korte Heistraat 2-4 Gemeente Oss (NB); Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase' (18 juli 2019, 19050024). Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6.

Dit onderzoek is door de gemeente beoordeeld en op basis hiervan is een besluit ten aanzien van het vervolgtraject genomen (kenmerk MP19a23; d.d. 28-10-2019). Dit luidt als volgt:

- Archeologisch vervolgonderzoek (proefsleuvenonderzoek) is noodzakelijk voor dit perceel, tenzij middels definitieve bouwtekeningen kan worden aangetoond dat de daadwerkelijke bodemverstoring onder de 100 m² blijft. De aanvraag t.b.v. de omgevingsvergunning zal hierop nog te worden getoetst.
- Gravend onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een PvE dat dient te zijn goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog. Idealiter bevat dit PvE een doorstart naar opgraving.

- Er geldt ten alle tijden een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten. Hiertoe zullen de volgende teksten worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning:
 1. De start van de werkzaamheden dient minimaal twee weken voor aanvang aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per e-mail (m.peeters@oss.nl).
 2. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt niet uitgesloten. Het is een wettelijke verplichting (Erfgoedwet) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten of bij een vermoeden om archeologische vondsten of sporen is het verplicht deze te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente.

Bestemmingsplanregels

De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Om het archeologisch traject te borgen is aan het gebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' toegekend. Voor het gebied geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm –Mv archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: wettelijk kader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd (Stb 2011, nr. 339). Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Inwerkingtreding wordt verwacht op 1 januari 2012.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening.

In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim Omgevingsverordening en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim

Omgevingsverordening

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korthedshalve wordt naar het kopje 'archeologie: bestemmingsplanregels' verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim Omgevingsverordening bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De 'vlakken' die opgenomen zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 komen overeen met de 'vlakken' zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening. De systematiek is hetzelfde als met betrekking tot de archeologische waarden. Waarden en karakter van het gebied worden omschreven in de Interim Omgevingsverordening en er zijn regels aan de bescherming er van gekoppeld.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan

6.2.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

- De Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden.
- De Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten.
- De Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

Met één wet en minder regels wordt de regelgeving voor natuurbescherming overzichtelijker.

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000). Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant.

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden namelijk niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 7 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat het plan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Daarnaast geldt gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat de verstoring door licht, geluid en optische verstoringen die voortvloeien uit het plan niet voor significante gevolgen zorgen.

Soortenbescherming

Bij ontwikkeling van het initiatief kunnen door de sloop van de bebouwing/kappen van bomen/rooien van beplanting verblijfplaatsen/foerageergebieden/vliegroutes van vogels en vleermuizen verstoord worden. Tevens kunnen beschermde natuurgebieden worden verstoord. Middels een quickscan flora en fauna dient te worden onderzocht of er een belemmering is voor voorliggende ontwikkeling.

De beoordeling van het plan ten aanzien van de soortenbescherming is uitgevoerd door NIPA Milieutechniek uit Oss: rapport "Quickscan Flora en Fauna Korte Heistraat ong. te Berghem" (12 december 2018, 17105). Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bijgevoegd.

In het onderzoeksrapport doet NIPA Milieutechniek de volgende aanbevelingen:

- Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de Korte Heistraat te Berghem, kan worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming.
- Niet uitgesloten kan worden dat binnen het plangebied vleermuizen foerageren. Bij de herontwikkeling gaat echter geen essentieel foerageergebied verloren. Tijdens de bouw dient echter wel voorkomen te worden dat bouwlampen voor lichtverstoring voor foeragerende vleermuizen zorgen. Voor verdere maatregelen wordt verwezen naar de gedragscode Flora en Fauna van Bouwend Nederland.
- Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

6.3 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend. Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

6.4 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Inleiding

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.

Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op, waarover het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Het bevoegd gezag motiveert het besluit door in te gaan op de selectiecriteria van Bijlage III van de M.e.r.-richtlijn. Het gaat daarbij om de hoofdcategorieën:

1. kenmerken van het project
2. plaats van het project
3. kenmerken van het potentiële effect.

Is het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer, dan is het bevoegd gezag, anders dan een derde, niet verplicht een aanmeldnotitie op te stellen.

Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, zoals genoemd in de bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage, maar overschrijdt niet de daarin genoemde drempelwaarde.

Het plan is niet m.e.r.-(-beoordelings)plichtig, maar er heeft wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. De beoordeling is opgenomen als bijlage 9.

Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

HOOFDSTUK 7 HANDHAVING

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd. Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden. De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving. Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindeloos lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindeloos lang voort blijven duren, waarmee mee recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft zeker bij situaties die illegaal zijn ontstaan onze voorkeur boven een uitsterfregeling.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden. Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

8.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

8.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, - voorbereiding en –uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De eventuele planschade als gevolg van het uit te voeren plan komt ook voor rekening van initiatiefnemers. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

HOOFDSTUK 9 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Wettelijk vooroverleg en andere instanties

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld te reageren op het concept-ontwerpbestemmingsplan:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas
- Veiligheidsregio Brabant-Noord

Alle drie de instanties hebben gereageerd. De reacties van Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant-Noord leiden tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De reacties en de daaruit voortvloeiende wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 10 'Nota van vooroverleg'.

Dorpsraad Berghem

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is ter informatie toegestuurd aan de Dorpsraad Berghem. Als het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, wordt de Dorpsraad hier over opnieuw geïnformeerd.

Omwonenden

De initiatiefnemer heeft tijdens de gehele procedure de directe omwonenden en directe belanghebbenden via de mail op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen. Hiermee heeft de initiatiefnemer voldaan aan zijn plicht om de omgeving goed te informeren.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Heistraat 2-4, Berghem' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken tot en met 7 oktober 2020 voor iedereen ter inzage gelegen. Het plan is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode heeft iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kunnen indienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

9.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 17 december 2020 ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Inrichtingsschets plangebied
Bijlage 2	Inrichtingsschets woonperceel
Bijlage 3	Beplantingsplan
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 8	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 10	Nota van vooroverleg



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

